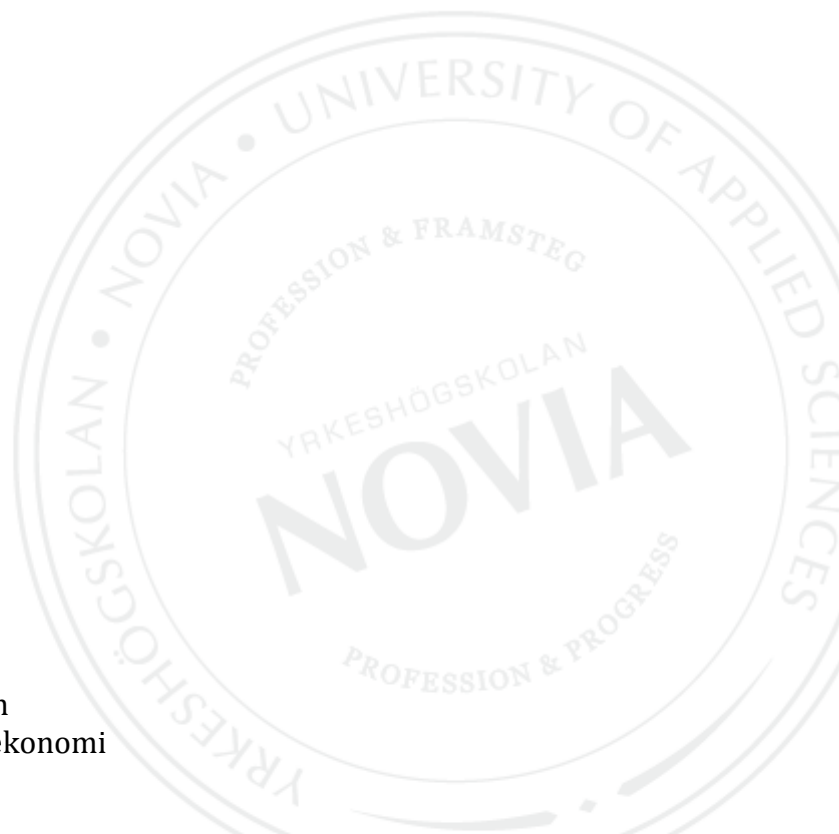


Revision och verksamhetsgranskning enligt den nya bostadsaktiebolagslagen

Jenny Åkerfelt

Examensarbete för tradenom-examen
Utbildningsprogrammet för företagsekonomi
Raseborg 2011



EXAMENSARBETE

Författare: Jenny Åkerfelt

Utbildningsprogram och ort: Up för företagsekonomi, Raseborg

Inriktningsalternativ/Fördjupning: Redovisning

Handledare: Ann-Christine Forsell, Inger Fellman

Titel:

Revision och verksamhetsgranskning enligt den nya bostadsaktiebolagslagen

Datum	21.2.2011	Sidantal	30	Bilagor	0
-------	-----------	----------	----	---------	---

Sammanfattning

Den nya bostadsaktiebolagslagen trädde i kraft i juli 2010. Med sig förde den nya regler kring revision och verksamhetsgranskning i bostadsaktiebolag. I mitt arbete utreds vad som sägs i lagen angående revision och verksamhetsgranskning i dessa bolag och utreds begrepp kring dessa. Vidare behandlas också bl.a. vederlag och vad som krävs för att titulera sig revisor idag, eftersom det nära anknyter till ämnet.

Undersökningens mål var att få reda på hur bostadsaktiebolag i regionen har valt att ordna sin revision eller verksamhetsgranskning och samtidigt ta reda på vilka konsekvenser den nya lagen har haft för tre olika yrkesgrupper, d.v.s. disponenter, revisorer och verksamhetsgranskare.

Undersökningen var kvalitativ och bestod av tre intervjuer där alla ovannämnda yrkesgrupper fanns representerade. Resultatet av undersökningen blev att den nya lagen har medfört en hel del huvudbry men ändå inte inverkat så mycket på sysselsättningen bland revisorer och verksamhetsgranskare. För disponenter har arbetsmängden dock utökats en del. Utbudet på revisorer täcker inte helt efterfrågan i regionen men det finns heller ingen akut brist på revisorer. De flesta bostadsaktiebolag har valt att anlita verksamhetsgranskare i de fall då revisor inte krävs, men ingen av de intervjuade skulle rekommendera att ett bostadsaktiebolag anlitar en lekman till att utföra verksamhetsgranskningen.

Språk: Svenska Nyckelord: Bostadsaktiebolag, bostadsaktiebolagslag, verksamhetsgranskning, revision, CGR, GRM, vederlag, vederlagsfinansieringskalkyl.

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Jenny Åkerfelt

Koulutusohjelma: Företagsekonomi

Suuntautumisvaihtoehto/Syventävät opinnot: Redovisning

Ohjaajat: Ann-Christine Forsell, Inger Fellman

Nimike:

Tilintarkastus ja toiminnantarkastus uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan /
Revision och verksamhetsgranskning enligt den nya bostadsaktiebolagslagen.

Päivämäärä	21.2.2011	Sivumäärä	30	Liitteet o
------------	-----------	-----------	----	------------

Tiivistelmä

Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan heinäkuussa 2010. Laki toi mukanaan uusia menetelmiä tilintarkastukseen sekä toiminnantarkastukseen. Opinnäytetyöni tarkoitus on selvittää, mitä uusi laki sanoo tilin- ja toiminnantarkastuksesta, sekä mitä määräykset käytännössä tarkoittavat. Olen myös tarkastellut esim. vastikkeita sekä sitä, millaista koulutusta KHT- tai HTM-tilintarkastajan pätevyys vaatii.

Tutkimus koostuu haastatteluista tilintarkastajan, toiminnantarkastajan sekä isännöitsijän kanssa. Työssä selvitetään kumpaa tarkastusmuotoa Raaseporin alueen asunto-osakeyhtiöt suosivat, tilintarkastusta vai toiminnantarkastusta. Olen myös kiinnittänyt huomiota tilintarkastajien määrän riittävyyteen sekä siihen, miten uusi laki vaikuttaa tilintarkastajien, toiminnantarkastajien sekä isännöitsijöiden tehtäviin.

Tutkimuksen tulosten mukaan alueella on liian vähän tilintarkastajia, mutta tarve ei ole ainakaan vielä hälyttävä. Laki on lisännyt jonkin verran isännöitsijöiden työmäärää. Asunto-osakeyhtiöt, joissa tilintarkastusta ei vaadita, ovat yleensä valinneet toiminnantarkastuksen. Kukaan haastatelluista henkilöistä ei kuitenkaan halunnut suositella maallikotarkastajaa toiminnantarkastajaksi.

Kieli: Ruotsi Avainsanat: Asunto-osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiölaki, tilintarkastus, toiminnantarkastus, vastike, KHT, HTM.

BACHELOR'S THESIS

Author: Jenny Åkerfelt

Degree Programme: Business Administration

Specialization: Accounting

Supervisors: Ann-Christine Forsell, Inger Fellman

Title:

Auditing and inspection of operation according to the new legislation for housing companies / Revision och verksamhetsgranskning enligt den nya bostadsaktiebolagslagen

Date	21 February 2011	Number of pages	30	Appendices o
------	------------------	-----------------	----	--------------

Summary

This is a study about the new legislation for housing companies with focus on auditing and inspection of operation. The purpose of this work is to take a look at the new legislation that came into force in July 2010, and its effects on the practices of auditing and inspection of operation in housing companies. The qualifications of CGR- and GRM-auditors are also explained, as well as concepts such as maintenance charges.

The thesis is based on three interviews, with an auditor, an operation inspector and a house manager. I wanted to find out if there are enough auditors in the region to meet the demands and how the housing companies have chosen to take care of their auditing.

The results show that there are not quite enough auditors to meet the demand although most housing companies have chosen to hire an operation inspector when possible. The new legislation has not significantly increased the work load for auditors or operation inspectors, but for the house managers the new legislation has meant additional duties. None of the interviewed persons would recommend a housing company to hire a lay operation inspector.

Language: Swedish	Key words: Housing Company, legislation for housing companies, auditing, inspection of operation, CGR, GRM, maintenance charge.
-------------------	---

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Syfte	1
1.2	Problemformulering.....	2
1.3	Forskningsfrågor.....	2
1.4	Hypoteser.....	2
1.5	Teori	3
1.6	Avgränsningar	3
2	Bostadsaktiebolagslagen	3
2.1	Vad är ett bostadsaktiebolag?	4
2.2	Revision	4
2.3	Verksamhetsgranskning.....	5
2.4	Särskild granskning	8
3	Vederlag	9
3.1	Vad är vederlag?	9
3.1.1	Skötselvederlag.....	9
3.1.2	Förbrukningsbaserade vederlag	10
3.1.3	Specialvederlag	10
3.1.4	Bruksersättningar.....	10
3.1.5	Kapitalvederlag.....	11
3.1.6	Vederlagsfinansieringskalkyl.....	11
3.1.7	Projektandelskalkyl.....	12
3.1.8	Projektfinansieringskalkyl	12
3.1.9	Låneandelskalkyl och delägars låneandel	12
4	CGR- och GRM-revisorer	13
4.1	CGR-revisor	13
4.2	GRM-revisor.....	15
5	Inverkan på disponentverksamheten	16
6	Revisionssammanslutningarnas åsikter om verksamhetsgranskning.....	17
7	God revisionssed.....	19
8	Undersökning.....	20
8.1	Utformning av intervju	20
9	Resultat	21
9.1	Intervju med Mikael Söderlund, CGR-revisor	21
9.2	Intervju med Christer Lindholm, verksamhetsgranskare	22

9.3	Intervju med Petra Grönholm, Disponent.....	26
9.4	Analys och jämförelse	27
10	Slutdiskussion	29
	Källförteckning	31

1 Inledning

Bostadsaktiebolagslagen i Finland genomgick väsentliga förändringar då en ny lag om bostadsaktiebolag, 22.12.2009/1599, antogs i december 2009. Bland de största förändringarna finns de som handlar om bostadsaktiebolagens revision och/eller verksamhetsgranskning.

Eftersom revision eller verksamhetsgranskning är obligatoriskt för bostadsaktiebolagen har frågan om hur revisionen eller verksamhetsgranskningen i framtiden ska skötas väckts hos många bostadsaktiebolag. Därför kan ämnet anses vara dagsaktuellt. Ansvar och skadeståndsskyldighet har i större utsträckning poängterats i den nya lagen jämfört med den gamla lagen. En orsak till att det poängterats är att i synnerhet vederlagsfinansieringskalkyler har medfört svårigheter, t.ex. skadeståndsskyldighet för bolag, styrelsemedlemmar, verksamhetsgranskare och revisorer då fel uppstått i projektkalkylerna. Problemet har då kunnat vara att projektkalkylen har varit fel upplagd så att de som betalat sina lån som kapitalvederlag har betalat för mycket eller för lite, så att orättvisa uppkommit mellan sådana aktieägare som direkt betalat bort sin andel av ett lån och sådana som betalar kapitalvederlag. Sådana felaktigheter i projektkalkylen kan exempelvis uppstå då räntor ändras, även om bostadsaktiebolag vanligen använder sig av annuitetslån.

1.1 Syfte

I det här arbetet undersöks verksamhetsgranskning och revision i bostadsaktiebolag samt utreds vad som egentligen finns stadgat om revisionen i bostadsaktiebolagslagen. Även olika åsikter om hur verksamhetsgranskning och revision ska fungera i dagsläget tas upp. Målet är att få en uppfattning om hur åsikterna går kring verksamhetsgranskning och revision, bland yrkesrevisorer, verksamhetsgranskare och disponenter. Syftet är att med hjälp av en kvalitativ undersökning också få fram i hurdan omfattning mindre bostadsaktiebolag har anlitat en yrkesrevisor fast de inte hade behövt göra det.

Ett syfte med arbetet är också att skapa en översikt över hur revision och verksamhetsgranskning ska utföras idag för att vara lagenlig och vad som krävs för att en person ska få fungera som revisor eller verksamhetsgranskare. Vidare tar jag också upp vad som ingår i den valdes uppgifter.

1.2 Problemformulering

Problemformuleringen för det här arbetet är i första hand att det i många fall uppstått oklarheter kring hur revision och verksamhetsgranskning ska utföras enligt den nya bostadsaktiebolagslagen. Eftersom skillnaderna till den gamla lagen om bostadsaktiebolag kan tyckas vara ganska stora vill jag utföra en undersökning om ämnet. I synnerhet verksamhetsgranskning verkar vara ett obekant begrepp för många, då det är en nyhet i den nya bostadsaktiebolagslagen.

1.3 Forskningsfrågor

Baserat på problemformuleringen och syftet för arbetet har jag valt att lyfta fram följande forskningsfrågor:

- Hur har bostadsaktiebolag valt att organisera sin revision/verksamhetsgranskning, samt vilka ekonomiska och övriga orsaker påverkar valet av revisor/verksamhetsgranskare?
- Hurudana är disponenters, yrkesrevisorers samt verksamhetsgranskares åsikter om de nya lagarna kring revision/verksamhetsgranskning?
- Är utbudet på revisorer i regionen tillräckligt stort, eller är det svårt att hitta personer som är lämpliga som ekonomiska verksamhetsgranskare?

1.4 Hypoteser

Mina hypoteser är att det i vissa fall kan vara svårt att i regionen hitta en CGR- eller GRM-revisor, i alla fall till ett någorlunda överkomligt pris. Jag tror att kravet på revisorers utbildning enligt den nya lagen kan medföra större utgifter för bostadsaktiebolagen än tidigare. Vidare tror jag också att det för många mindre bostadsaktiebolag som inte behöver ha en revisor kan vara svårt att hitta en lämplig person till verksamhetsgranskning.

Jag tror att flera så kallade f.d. revisorer, det vill säga sådana som inte har CGR eller GRM-examen, inte gillar lagändringen på grund av bortfallet av kunder. Visserligen tror jag ändå att många bostadsaktiebolag också i fortsättningen kommer att anlita sina förra revisorer som verksamhetsgranskare. Möjligheten finns dock att sådana bostadsaktiebolag,

där någon av aktieägarna är kunnig i ekonomiska frågor, kommer att välja en sådan aktieägare som verksamhetsgranskare, om inte annat så av ekonomiska skäl. En annan hypotes är att val av yrkesrevisor ökar bostadsbolagens ekonomiska utgifter medan verksamhetsgranskare minskar dem.

1.5 Teori

I teoridelen tas upp vad som stadgats om revision och verksamhetsgranskning i den nya lagen för bostadsaktiebolag. Teoridelens förstahandsuppgift är att på ett överskådligt sätt klargöra vad som stiftats i bostadsaktielagen angående verksamhetsgranskning och revision. Vidare beskrivs vad som ingår i en revisors respektive verksamhetsgranskares uppgifter samt vilka risker som finns i utförandet av revisionen. Dessutom redogörs för vem som i dag är berättigad att kalla sig Revisor, det vill säga CGR- eller GRM-revisorer, och vad de förkortningarna innebär. Ur teoridelen framgår också en del åsikter bland CGR-sammanslutningar och disponenter om hurdana konsekvenser de trodde att den nya lagen skulle medföra.

1.6 Avgränsningar

Jag har valt att avgränsa examensarbetet till att handla om revision och verksamhetsgranskning inom bostadsaktiebolag, och kommer därför inte behandla alla andra ändringar i bostadsaktiebolagslagen. Vanliga aktieägare som inte sitter i bostadsaktiebolagets styrelse intervjuas inte, på grund av de vanligen har rätt ringa kunskap om revision och verksamhetsgranskning. Styrelsemedlemmar intervjuas inte heller eftersom jag också valt att utelämna styrelsemedlemmarnas uppgifter utöver vad som krävs för att förklara begrepp kring verksamhetsgranskning.

2 Bostadsaktiebolagslagen

Den nya lagen om bostadsaktiebolag trädde i praktiken i kraft vid ingången av juli 2010. Lagen antogs en tid före det, närmare bestämt i december 2009. Meningen var att förtydliga lagen. De främsta nyheterna i den nya lagen är de om fördelning av underhållsansvar mellan bolag och aktieägare, aktieägarnas ändringsarbeten och bolagens godkännande av ändringsarbeten, men också kring revision och verksamhetsgranskning har en del nyheter kommit till. Nedan följer en lite förenklad version av vad som stadgats i den nya bostadsaktiebolagslagen. (Justitieministeriet, 2010).

2.1 Vad är ett bostadsaktiebolag?

Enligt bostadsaktielagen är ett bostadsaktiebolag ett aktiebolag som enligt sin bolagsordning har till syfte att äga och besitta minst en sådan byggnad, eller del av byggnad, i vilken mer än hälften av lägenhetens eller lägenheternas sammanlagda golvyta upptas av bostadslägenheter som besitts av aktieägare. I bostadsaktiebolaget medför varje aktie, ensam eller tillsammans med andra aktier, att aktieägaren har rätt att besitta en lägenhet eller annan del av en byggnad eller fastighet som bolaget innehar. (22.12.2009/1599 § 2, mom.1).

2.2 Revision

När det kommer till revision av ett bostadsaktiebolag gäller förutom det som stadgats i bostadsaktielagen också revisionslagen 13.4.2007/459. Enligt bostadsaktiebolagslagen väljs en revisor för bolaget av bolagsstämman. Det kan föreskrivas i bolagsordningen att det ska väljas flere revisorer än en, och i sådana fall kan det i bolagsordningen också bestämmas att vissa, dock inte alla, kan få väljas vid något annat tillfälle. (22.12.2009/1599 § 2, mom. 9).

I sådana fall där det väljs endast en revisor för bolaget och denna inte ingår i någon CGR- eller GRM-sammanslutning måste bolagsstämman också välja minst en revisorssuppleant. Även i fall då revisorssuppleanter inte krävs kan bolagsstämman ändå välja en sådan. Ifall alla revisorer inte väljs av bolagsstämman kan detsamma gälla också för suppleanterna. Vid revisionen gäller samma regler både för revisorer och för deras suppleanter. En revisors mandattid är i allmänhet den tid som går tills en ny bolagsstämman väljer en ny revisor, eller förlänger mandatet, det vill säga vanligen ett år i taget. Annat, som t.ex. annan tidsbunden mandattid eller att mandattiden ska pågå tills vidare, kan föreskrivas i bolagsordningen, eller beslutas om i samband med val av ny revisor. (22.12.2009/1599 § 3, mom.9; 13.4.2007/459 § 4-6, mom.1).

Det krävs emellertid inte alltid att bostadsaktiebolagen måste ha en revisor. Ett bostadsaktiebolag måste ha en revisor då antalet lägenheter som aktieägarna besitter i bolagets byggnad eller byggnader uppgår till minst 30 stycken, eller ifall en aktieägare med minst en tiondel av alla aktier, eller en tredjedel av de vid bolagsstämman företrädde aktierna, yrkar på att ha en revisor. Andra orsaker till att revisor för bolaget krävs är ifall bostadsaktiebolaget uppfyller de kriterier som framgår i revisionslagens § 4-6, mom.1.

Enligt § 4 ska en revisor väljas då två av de nedan följande kriterierna uppfyllts under både den avslutade räkenskapsperioden och den omedelbart föregående:

1. balansomslutningen överstiger 100 000 euro
2. omsättningen eller motsvarande avkastning överstiger 200 000 euro
3. antalet anställda överstiger ett medeltal på tre.

Enligt 5§ ska en CGR-revisor eller CGR-sammanslutning väljas om bostadsaktiebolaget under föregående räkenskapsperiod uppfyllt minst två av följande villkor:

1. balansomslutningen överstiger 25 000 000 euro
2. omsättningen eller motsvarande avkastning överstiger 50 000 000 euro
3. antalet anställda överstiger i medeltal 300.

Enligt 6§ tillämpas motsvarade sätt som föreskrivs i 4-5§ på moderföretaget ifall det är fråga om koncerner. I ett dotterföretag ska minst en av moderföretagets revisorer väljas till revisor. Det är dock väldigt sällsynt att bostadsaktiebolag är delar av en koncern. (22.12.2009/1599 § 5, mom.9; 13.4.2007/459 § 4-6, mom.1; Tomperi, 2009, 116).

2.3 Verksamhetsgranskning

I sådana bostadsaktiebolag där revisor inte krävs och annat heller inte föreskrivits i bolagsordningen ska en verksamhetsgranskare väljas. En verksamhetsgranskare ska ändå alltid väljas ifall bolaget inte har någon revisor och en aktieägare med minst en tiondel av alla aktier, eller en tredje del av de vid bolagsstämman företrädde aktierna begär det vid bolagsstämman. Det är bolagsstämman som väljer en verksamhetsgranskare. (22.12.2009/1599 § 6, mom.9; Tomperi, 2009, 117).

Ifall bolaget redan har en revisor kan bolagsstämman besluta om val av verksamhetsgranskare med majoritetsbeslut. Med majoritetsbeslut menas att förslaget biträtts med mer än hälften av rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottdragning eller med ordförandes röst, om annat inte föreskrivits i bolagsordningen. Ifall flera

verksamhetsgranskare än en ska väljas kan det föreskrivas i bolagsordningen att en del av dem, dock inte alla, kan väljas i någon annan ordning än vid den ordinarie bolagsstämman. Om en verksamhetsgranskare inte valts på rätt sätt ska regionförvaltningsverket förordna en verksamhetsgranskare. (22.12.2009/1599 § 6, mom.9; Tomperi, 2009, 117).

I fråga om en verksamhetsgranskares mandattid gäller samma regler som för en revisors mandattid. Samma regler som angående revisorssuppleanter gäller också suppleanter för verksamhetsgranskning. Om endast en verksamhetsgranskare väljs måste det alltså väljas också minst en suppleant. På suppleanten tillämpas detsamma som det som förskrivits för verksamhetsgranskaren. Det finns också regler för vem som får fungera som verksamhetsgranskare för ett bostadsaktiebolag. En verksamhetsgranskare får inte vara:

1. en juridisk person, en minderårig eller en person för vilken det har förordnats en intressebevakare, vars handlingsbehörighet har begränsats eller som är försatt i konkurs eller har meddelats näringsförbud,
2. ledamot i bolagets styrelse eller bolagets disponent eller i motsvarande ställning i en annan sammanslutning som hör till samma koncern,
3. den som har till uppgift att sköta bolagets bokföring eller medelsförvaltning eller tillsynen över medelsförvaltningen,
4. den som är anställd hos bolaget eller hos en person som avses i punkt 2 eller 3,
5. den som har ett penninglån, en säkerhet eller motsvarande förmån som beviljats eller ställts av bolaget eller av en person som hör till dess ledning eller som har gett nämnda part en sådan förmån, eller
6. den som är make, bror eller syster till en person som avses i punkt 2 eller 3, eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till en sådan person.

I lagen om bostadsaktiebolag har också stadgats att en verksamhetsgranskare ska ha den ekonomiska och juridiska sakkunskap och erfarenhet som med hänsyn till arten och omfattningen av bolagets verksamhet behövs för uppdraget. En verksamhetsgranskare ska vara oberoende vid utförandet av verksamhetsgranskningen. Ifall verksamhetsgranskaren anser sig sakna förutsättningar för oberoende granskning borde han inte ta emot uppdraget. (22.12.2009/1599 § 6-8, mom. 9).

Verksamhetsgranskningen i sig ska omfatta tillräcklig granskning av bolagets ekonomi och förvaltning. Till uppdraget som verksamhetsgranskare hör att göra en verksamhetsgranskningsberättelse. Den bör vara daterad och undertecknad och skild för varje räkenskapsperiod. Dessutom ska det framgå ur verksamhetsgranskningsberättelsen vilken räkenskapsperiods bokslut den härrör sig till. Verksamhetsgranskningsberättelsen ska dessutom innehålla uttalanden om huruvida bokslutet innehåller väsentliga uppgifter om bolagets intäkter, utgifter, medel, eget kapital, skulder och säkerheter som bolaget ställt. Ifall verksamhetsgranskaren inte har kunnat uttala sig i någon fråga ska han meddela detta i verksamhetsgranskningsberättelsen. (22.12.2009/1599 § 9-10, mom.9).

Granskaren har rätt att ge behövliga tilläggsuppgifter, samtidigt som han också är skyldig att påpeka ifall det under granskningen uppmärksammas att en ledamot, ordförande eller vice ordförande i bolagets styrelse eller bolagets disponent har gjort sig skyldig till någon handling eller försummelse som kan medföra skadeståndsskyldighet gentemot bolaget eller att någon av dem brutit mot bostadsaktiebolagslagen eller bolagsordningen. Enligt bostadsaktiebolagslagen ska verksamhetsgranskaren också ge ett utlåtande om ifall han anser att tillräckliga och väsentliga uppgifter har angetts i bolagets verksamhetsberättelse. (22.12.2009/1599 § 10, § 12, mom.9).

En verksamhetsgranskare har rätt till arvode av bolaget för utförd verksamhetsgranskning. Bolaget ska också stå för de övriga kostnader som kan uppstå för verksamhetsgranskningen. Bolagets styrelse och disponent är skyldiga att ge verksamhetsgranskaren möjlighet att göra verksamhetsgranskningen i den omfattning som granskaren anser att behöva. De är också skyldiga att tillhandahålla sådana redogörelser och sådan hjälp som verksamhetsgranskaren begär. Motsvarande organ i ett dotterbolag har samma skyldigheter gentemot moderföretagets verksamhetsgranskare.

Verksamhetsgranskaren har rätt att närvara och yttra sig vid styrelsesammanträden och bolagsstämmor som behandlar frågor som har att göra med verksamhetsgranskarens uppdrag. Ifall frågor av sådan art som kräver verksamhetsgranskarens närvaro ska behandlas är verksamhetsgranskaren skyldig att närvara. Verksamhetsgranskaren ska också på begäran av bolagsstämman kunna ge närmare uppgifter om omständigheter som kan ha inverkan på bolagsstämmans beslut. Ifall uppgifterna skulle kunna orsaka bolaget väsentlig olägenhet bör de däremot inte ges. På en aktieägares begäran ska verksamhetsgranskaren

ge bolagsstämman alla upplysningar om bolaget, om inte det medför väsentlig olägenhet för bolaget. Annars får verksamhetsgranskaren röja sådant som han med stöd av lag ska meddela eller ge utlåtande om, sådant som myndigheter, domstol eller annan person med stöd av lag har rätt till att få kännedom om, sådant som bolaget gått med på att få röjas, sådant som kommit till allmän kännedom eller sådant som inte medför väsentlig olägenhet för bolaget. Ifall verksamhetsgranskaren bryter mot dessa regler kan han bli skadeståndsskyldig. (22.12.2009/1599 § 11-12, mom.9).

2.4 Särskild granskning

Särskild granskning är då utförd revision eller verksamhetsgranskning ännu en gång gås igenom av en högre instans. En aktieägare kan ansöka om särskild granskning hos regionförvaltningsverket av bolagets förvaltning och bokföring under en viss förfluten tid eller om granskning av vissa åtgärder och omständigheter. En förutsättning för detta är att förslaget behandlats på bolagsstämman. Ansökan ska göras inom en månad efter att bolagsstämman hållits. En förutsättning för ansökan är att aktieägare med minst en tiondel av alla aktier eller med en tredjedel av de vid stämman företrädde aktierna har biträtt förslaget. (22.12.2009/1599 § 13, mom.9; Tomperi, 2009, 117).

Då ansökan nått regionförvaltningsverket ska det höra bolagets styrelse, och ifall ansökan om granskning gjorts på grund av en viss persons åtgärder, också den personen. Ansökan ska sedan bifallas av regionförvaltningsverket om de anser att det finns behov av särskild granskning. Verket ska sedan förordna lämplig granskning. (22.12.2009/1599 § 13, mom.9; Tomperi, 2009, 117).

En särskild granskare ska vara en fysisk person eller en revisionssammanslutning. Den granskare som utses måste ha tillräcklig ekonomisk och juridisk sakkunskap för att utföra granskningen. Granskaren ska sedan ge ett granskningsyttrande som ska finnas tillgängligt för aktieägarna minst två veckor innan bolagsstämman ska sammanträda. Yttrandet ska dessutom läggas fram på bolagsstämman. Granskaren har rätt till arvode av bolaget samt ersättning för övriga kostnader för särskild granskning. En domstol kan också av särskilda skäl ålägga den aktieägare som ansökt om särskild granskning att helt eller delvis ersätta bolaget för granskningskostnaderna. (22.12.2009/1599 § 13-16, mom.9; Tomperi, 2009, 117).

3 Vederlag

En av de största utmaningarna för en verksamhetsgranskare, men också för revisorer, är vederlag och kalkylerna kring dessa. Vederlagskalkyler är en ganska stor del av verksamhetsberättelsen och viktiga dokument för bostadsaktiebolagen. Nedan följer förklaringar av de vanligaste vederlagen och kalkylerna kring dessa. Förutom vederlagen förekommer också så kallade fonderingar och andra lån i bolaget, som inte närmare tas upp i detta arbete.

3.1 Vad är vederlag?

De avgifter som bolaget tar av sina aktieägare för att täcka bolagets utgifter kallas för vederlag. Det är fråga om utgifter som förorsakar av allt från anskaffning och byggande till upprätthållande och skötsel av fastigheten. Vederlagen ska också täcka de kostnader som uppkommer på grund av skyldigheter som bolaget har enligt bostadsaktiebolagslagen. Det finns flera olika sorters vederlag, bland andra skötsel-, special- och kapitalvederlag samt sådana vederlag som grundar sig på förbrukning. Förutom dessa kan det också finnas vederlag som innehåller mervärdesskatt, i sådana fall där bostadsaktiebolaget också innehar affärsläggigheter och har valt att delvis bli mervärdesskatteskyldiga för att få fakturera affärsläggigheternas aktieägare med mervärdesskatt. Benämningarna på olika vederlag är inte fastställda i lag och kan därför variera. (Bokföringsnämnden, 2010, 1.3.2, 2.1).

3.1.1 Skötselvederlag

Skötselvederlag är den avgift som tas av en aktieägare för att täcka sådana utgifter som utgörs av fastighetens skötsel. Skötselvederlaget ska täcka bland annat underhåll och skötsel av fastighetens byggnader, men också grundförbättringar och renovering som inte täcks med lån. Det är meningen att bolaget med hjälp av skötselvederlaget ska ha möjlighet att hålla fastigheten i sådant skick som motsvarar tidenliga, sedvanliga krav. Man får inte använda sig av skötselvederlag för att täcka sådana utgifter som är menade att täckas med kapital- eller specialvederlag. (Bokföringsnämnden, 2010, 1.3.2).

3.1.2 Förbrukningsbaserade vederlag

Förbrukningsbaserad avgift betalas av aktieägaren om så sägs i bolagsordningen. Som namnet antyder så ska vederlaget täcka avgifter för det som aktieägaren förbrukar. Vad som ingår i detta vederlag beror alltså helt på bolagsordningen. I vissa bolag betalas avgifterna för förbrukningen antingen genom faktura från leverantören direkt till aktionären eller som vederlag till bolaget. Använt vatten, varmvatten, el och uppvärmning är exempel på sådana utgifter som kan täckas av förbrukningsbaserade vederlag. Storleken på vederlaget bestäms i bolagsordningen och är vanligen baserad på antalet personer som bor i en lägenhet eller mätning per lägenhet. Det vanligaste förbrukningsbaserade vederlaget är vattenavgift. (Bokföringsnämnden, 2010, 1.3.2).

3.1.3 Specialvederlag

Med specialvederlag, även kallat extra vederlag, menas vederlag som avviker från de normala vederlagsgrunderna i ett bolag. Det kan exempelvis vara fråga om att en gång ta ut ett extra vederlag för att täcka kostnader för målning av trapphus. Ifall endast en av flera trapphus behöver målas, är det endast de berörda aktieägarna som betalar det extra vederlaget. Den vanligaste orsaken till att specialvederlag tas ut är att en större reparation eller renovering krävs i fastighetens byggnader. Ifall nyttan av renoveringen är lika stor kan samma summa tas i vederlag av alla aktielägenheter i byggnaden, oberoende av dess storlek. Detta till skillnad från den vanligaste kytymen att vederlag räknas exempelvis enligt antal kvadratmeter. Även annan uträkningsgrund kan finnas i bolagsordningen. (Bokföringsnämnden, 2010, 1.3.2).

3.1.4 Bruksersättningar

Benämningen bruksersättning kan enkelt förväxlas med förbrukningsbaserade vederlag. Bruksersättningar avser ersättningar som bolaget kan samla in för bruk av t.ex. bastu, tvättstuga, torkrum etc. Avgifterna grundar sig i sin helhet på en tjänst som användaren frivilligt och vid behov köper. Det finns vanligen inga bestämmelser om bruksersättningar i bolagsordningen. (Bokföringsnämnden, 2010, 1.3.2).

3.1.5 Kapitalvederlag

Kapitalvederlag kallas ofta också för finansieringsvederlag. Meningen med vederlaget är att täcka skyldigheter som anknyter till främmande kapital. Närmare bestämt används kapitalvederlagsinkomster för att återbetala eller amortera på ett lån som är taget i bolagets namn, samt räntor och skötsel av lån som tillkommer låneutgifterna. Det är möjligt att i ett bolag ta ut flera olika kapitalvederlag samtidigt. Med varje kapitalvederlag ska dock endast de transaktioner göras som gäller ifrågavarande vederlag. Vanligen går det till så att bolaget tar ett lån för att utföra en allmän nytta i bolaget, t.ex. för att utföra en reparation. Lånet delas sedan upp mellan aktionärerna, beroende på nytta, antal aktier eller antal kvadratmeter i respektive lägenhet. Aktionärerna kan välja att genast betala bort sin del eller betala tillbaka den till bolaget i rater. På det här sättet räcker det med ett lån i bolagets namn istället för att flere aktionärer skulle bli tvungna att ta skilda banklån. (Bokföringsnämnden, 2010, 1.3.3).

3.1.6 Vederlagsfinansieringskalkyl

Vederlagsfinansieringskalkyl är samlingsnamnet för efterkalkyl, vederlagskalkyl och skötselkalkyl. I bolag där vederlag kan uppbäras på olika grunder och till olika ändamål, måste det ur verksamhetsberättelsen framgå hur vederlaget har använts. Orsaken till detta är att man på så vis kan garantera aktieägarnas likvärdighet eftersom medel som uppburits för olika ändamål hålls åtskilt. En utredning om hur vederlagen använts återges i en separat kalkyl som går under namnet vederlagsfinansieringskalkyl. Vederlagsfinansieringskalkylen är uppdelad i två delar, skötsel- och kapitalkalkyl. (Bokföringsnämnden, 2010, 1.3.6).

Det är av stor vikt att vederlagsfinansieringskalkylen blir rätt eftersom felaktigheter i den kan få stora konsekvenser. Ett exempel på vad som kan gå fel är om vederlagsfinansieringskalkylen visar att bolaget har tagit in en för stor eller för liten summa kapitalvederlag jämfört med vad som betalats till lånegivaren. Om så sker kommer disponentintyget att ge en felaktig bild av vad som t.ex. finns kvar av lånet vid försäljning av en lägenhet. Felaktiga uppgifter i disponentintyget i sin tur kan innebära skadeståndsskyldighet för bolaget, eller till och med för revisorn som godkänt en felaktig kalkyl. Ett exempel på vad som kan gå fel är att en felaktig kalkyl inte stämmer överens med balansräkningen vilket också leder till att över-/underskottet inte stämmer. (Bokföringsnämnden, 2010, 1.3.6).

3.1.7 Projektandelskalkyl

Projektandelskalkylen kan också kallas för delägars projektandel, entreprenadandel eller entreprenadsandelskalkyl. Den här kalkylen används för att räkna ut hur stor andel en aktieägare ska betala av ett visst byggnads-, reparations- eller annat investeringsprojekt i bolaget. Utgiftsbeloppet som orsakas av investeringen räknas ut baserat på t.ex. en offert och på det beloppet beräknas hur mycket som aktieägarna ska finansiera och hur stor del varje aktieägare ska finansiera för att medlen ska räcka till. Aktieägaren kan finansiera sin andel med vederlags- eller fondbetalning eller med ett lån som bolaget tar (kapitalvederlagslån). En projektandelskalkyl skall alltid göras när aktieägarna har ovan nämnda möjlighet att välja finansieringssätt för sin andel. (Bokföringsnämnden, 2010, 1.3.6).

3.1.8 Projektfinansieringskalkyl

Projektutredningskalkyl avser en kalkyl som utreder behovet av finansiering i förhållande till utgifterna i samband med ett nybyggnads-, renoverings- eller reparationsprojekt och bolaget. Kalkylen görs som en undersökning av ifall det tilltänka projektet ens är genomförbart finansiellt. Tack vare kalkylen kan bolaget också se hur stor del av utgifterna som behöver täckas med främmande kapital. (Bokföringsnämnden, 2010, 1.3.6).

3.1.9 Låneandelskalkyl och delägars låneandel

Låneandelskalkyl är en kalkyl som fastställer hur stor del av ett banklån, eller annat lån, som bolaget tagit som ska betalas per aktieägare. En sådan kalkyl ska alltid göras då bolaget tar emot betalningar av låneandelar av aktieägarna. En låneandel är en aktielägenhets (aktieägars) andel. Ifall två aktieägare bor i samma aktielägenhet betalas ändå bara en låneandel. Erhållen låneandel är inkomst eller erhållen kapitalplacering för bolaget, beroende på ifall aktionärerna väljer att betala sina låneandelar med kapitalvederlag, eller ifall de betalar hela sin låneandel direkt. (Bokföringsnämnden, 2010, 1.3.6).

4 CGR- och GRM-revisorer

Tidigare har man kunnat titulera sig som revisor med bra mycket lägre kompetens än den som idag krävs. Lagstiftningen kring en revisors behörighet var tidigare ganska löst definierad. Enligt den upphävda revisionslagen (1999:1079) skall en revisor vara någon med tillräcklig insikt och erfarenhet av redovisning och ekonomiska förhållanden.

I dagens läge krävs det att man avlagt CGR- eller GRM-examen för att få titulera sig Yrkesrevisor. Gemene man talar ofta om godkända revisorer, vilket kan tros vara en förkortad version av ”av (central)handelskammare godkänd revisor”. Nedan går närmare in på vad förkortningarna CGR och GRM betyder och innebär. Till en revisors arbetsuppgifter hör att granska bokföring, bokslut och förvaltning i olika sorters organisationer. Man kan säga att en revisors viktigaste uppgift är att försäkra att bokslutet och andra ekonomiska uppgifter som används i samband med beslutsfattande är korrekta. Vid behov av uppgifter om ekonomiska och rättsliga frågor kan man räkna med sakkunniga, pålitliga och objektiva uppgifter av en revisor, i alla fall om man förutsätter att alla revisorer följer god revisionssed. (Centralhandelskammaren, 2010).

Revisorerna i Finland övervakas av Centralhandelskammarens revisionsnämnd, TILA, då det gäller CGR-revisorer och – sammanslutningar, och av Handelskamrarnas revisionsutskott, TIVA, då det gäller GRM-revisorer och – sammanslutningar. Förutom de här utövar statens revisionsnämnd, VALA, allmän tillsyn på samtliga. TILA och TIVA ser till att revisorerna uppfyller villkoren för godkännande och att revisorerna verkar i enlighet med revisionslagen. Tillsynen sker både på eget initiativ men också på basis av eventuella klagomål riktade mot revisorer eller revisionssammanslutningar. (Centralhandelskammaren, 2010).

4.1 CGR-revisor

CGR-examen är en av de två examensalternativ man i Finland måste ha för att vara en yrkesrevisor. CGR är en förkortning av ”av centralhandelskammaren godkänd revisor”. Redan 1925 började centralhandelskammaren i Finland godkänna revisorer. Som grund innan man kan bli CGR-revisor krävs det att man har avlagt en CGR-examen, till vilken man för att vara behörig måste ha studerat ekonomi och juridik samt har tillräcklig

arbetserfarenhet inom området. Den utbildning som i Finland motsvarar de kraven är Ekonomimagisterexamen med inriktning på redovisning eller revision. (Centralhandelskammaren, 2010).

År 2009 fanns det ca 700 CGR-revisorer i Finland, varav de flesta (ca 60 %) arbetade för någon av de fyra största revisionsbyråerna, även kallat revisionssammanslutningar. Dessa fyra revisionsbyråer går ofta också under namnet the Big Four. Till the Big Four hör:

1. Deloitte & Touche
2. Ernst & Young
3. KPMG
4. PricewaterhouseCoopers

Förr talades det mera om the Big Five, eller i tiderna till och med the Big Eight. Antalet minskade flera gånger på grund av fusioner bland flera av de stora revisions-sammanslutningarna. Deloitte & Touche bestod ännu i slutet på 80-talet av två skilda sammanslutningar, liksom Ernst & Young. År 1999 fusionerade Price Waterhouse och Coopers & Lybrand och bildade PricewaterhouseCoopers, förkortat PwC. År 2002, i samband med Enron-konkursen minskades antalet stora revisionsbyråer med ytterligare en då byrån Arthur Andersens licens drogs in. (Centralhandelskammaren, 2010; Cowan, 1989; Gibney, 2005; PwC, 2010; Thomas, 2002).

Förutom så kallad vanlig revision utför CGR-revisorer också andra uppdrag. Sådana kan vara exempelvis rådgivning gällande beskattning eller utbildning, rådgivning vid företagsarrangemang och särskild granskning. De vanligaste organisationer som revideras av CGR-revisorer är börsbolag, publikt noterade bolag och företag eller sammanslutningar som kommer över gränsen för när det krävs att en CGR-revisor utför revisionen. (Centralhandelskammaren, 2010).

Enligt revisionslagen (13.4.2007/459) måste revisionen göras av en CGR-revisor eller -sammanslutning ifall den har värdepapper i omlopp som är föremål för offentlig handel (börslistade eller publikt noterade företag) eller ifall sammanslutningen uppfyller minst två av följande krav:

1. Balansomslutningen enligt den föregående räkenskapsperiodens bokslut överstiger 25 000 000 euro.
2. Omsättning eller motsvarande avkastning i den föregående räkenskapsperiodens bokslut överstiger 50 000 000 euro.
3. Antalet anställda i sammanslutningen under föregående räkenskapsperiod överstiger i medeltal 300 personer. (Centralhandelskammaren, 2010).

4.2 GRM-revisor

GRM-examen är det andra examensalternativet för att bli yrkesrevisor. GRM-revisor är enligt revisionslagen en av handelskammaren godkänd revisor. Förkortningen GRM kommer ursprungligen från orden ”godkänd räkenskapsman”. I början av år 2009 fanns det ca 735 GRM-revisorer, det vill säga snäppet fler än CGR-revisorer. (Centralhandelskammaren, 2010).

Typiska kunder hos en GRM-revisor är små företag och bostadsaktiebolag. En GRM-revisor har inte ensam rätt att revidera stora företag, som exempelvis börslistade sådana. Vid sidan av en CGR-revisor kan de däremot revidera nästan alla sorters organisationer, förutom de som kräver OFR-revisor. OFR är förkortningen för offentlig förvaltning, alltså kommuner, kommunorganisationer, städer osv. Revision är ofta en bisyssla för GRM-revisorer. (Centralhandelskammaren, 2010; 1.4.1999/467 § 1, mom.1).

Vad gäller GRM-sammanslutningar (företag, revisionsbyråer) är antalet mycket fler än CGR-sammanslutningar. Det finns inte på samma sätt marknadsledande organisationer som the Big Four. I början av 2009 fanns det 30 GRM-sammanslutningar i Finland, samtliga godkända och auktoriserade av handelskammaren. (Centralhandelskammaren, 2010).

5 Inverkan på disponentverksamheten

I samband med att den nya bostadsaktiebolagslagen kom ut i december 2009 har det höjts många röster angående hur den kommer att påverka bostadsaktiebolagen. Redan tidigare, under lagens planeringsskede kom många åsikter fram. En av de saker som lyfts fram sedan den nya lagen trädde i kraft är att kraven på bolagens disponenter har blivit högre, då det på grund av den har uppkommit mera arbete, i synnerhet till pappers, och också ansvarsmässigt. Samtidigt kan man också anse att den nya lagen förenklar spelreglerna och kräver långsiktig planering vilket många gånger är en positiv sak. (Remes, 2010, 31-32).

Disponenterna har för det första haft en hel del att sätta sig in i, närmare bestämt en ny lag på 74 sidor. Det är ganska viktigt för en disponent att känna till lagen noggrant då det ofta är disponenten som får svara på aktieägarnas frågor. Den nya lagen inverkar överhuvudtaget ganska mycket på disponenternas verksamhet. I många fall kan disponenterna höja sina arvoden på grund av det extraarbete och ansvar som nu tillkommit. (Remes, 2010, 31-32).

En av de stora ändringarna som i pappersform kommer att synas hos disponenterna är att den nya bostadsaktiebolagslagen har större krav på dokumentationens omfattning. Ett exempel på en nyhet som förekommer i den nya lagen är att det inför varje ordinarie bolagsstämma ska göras upp en fem års plan på framtida reparationsbehov samt tidtabell för när reparationerna ska utföras. Planen får ändras efter hand, men borde ändå vara riktgivande och realistisk. Det är också meningen att planen ska visas för aktieköpare tillsammans med disponentintyg. Mera papper genererar kravet på att alla aktieägare innan reparationer utförs i fastigheterna måste få lov till det av styrelsen. Styrelsen kan förkasta hela reparationsförslaget, eller t.ex. bara kräva att annan hantverkare anlitas för utförandet av reparationsarbetet. Disponenten eller styrelsen är sedan skyldig att i god tid meddela andra aktieägare om reparationer som kan medföra oljud eller annan olägenhet. (Remes, 2010, 32-33).

En annan nyhet i lagen är att ansvars- och kostnadsfördelningen ändrar. Tidigare har kutymen varit att alla aktieägare betalar lika mycket per kvadratmeter eller per antal aktier för en gemensam införskaffning. Enligt den nya bostadsaktiebolagslagen kan kalkyler göras, enligt vilka aktieägare nu ska betala i förhållande till nyttan de har beroende på hur stor lägenhet de besitter och var i huset lägenheten befinner sig. Exempelvis vid hissinstallationer i gamla hus utan hiss, är det de som bor högst upp i huset som betalar mest, medan de som bor på bottenvåningen kanske inte alls behöver betala. (Remes, 2010, 33).

Tiden för när bolagsstämman senast måste hållas enligt bostadsaktiebolagslagen har förlängts med två månader jämfört med hur det tidigare varit. Tidigare skulle bolagsstämman hållas inom 4 månader efter räkenskapsperiodens slut, nu kan man vänta upp till 6 månader. Detta gör att disponenterna och också styrelsen har mera tid på sig att förbereda sig, samtidigt som det för disponenterna också underlättar att ha en längre period att breda ut mötesrushen på. En sak som i många bostadsaktiebolag kommer att bli, eller nyligen har varit, aktuellt är att se över bolagsordningen och eventuellt uppdatera den. Många saker som tidigare varit vanligheter i bolagsordningarna är nu stadgade i lag, medan annat i gamla bolagsordningar idag kan vara lagstridigt. (Remes, 2010, 33).

6 Revisionssammanslutningarnas åsikter om verksamhetsgranskning

Redan så länge den nya lagen endast var ett förslag höjde GRM- och CGR-sammanslutningar rösterna för att försöka inverka på hur slutresultatet skulle komma att bli. Frågan är ifall deras klagomål hördes, och ifall det var på gott eller ont. Det var i synnerhet de nya reglerna kring verksamhetsgranskning som stack i ögonen på revisorerna, och det var också på den punkten de försökte få in ändringar i förslaget. (Kärkkäinen, 2010, 34).

Vid förnyelsen av revisionslagen år 2007 infördes strängare regler kring vem som har rätt att fungera som revisor. Den förnyelsen gjorde att det inte längre skulle vara möjligt för bostadsaktiebolag att välja en så kallad lekmannarevisor efter övergångsperiodens utgång år 2011. I bostadsaktiebolagslagen som den ser ut nu kan man anse att lekmannarevisorer har återinförts, men under ett annat namn, det vill säga verksamhetsgranskare. (Kärkkäinen, 2010, 34-35).

Vidare ansåg revisionssammanslutningarna att en gräns på 30 lägenheter för när revisor tvunget måste finnas i bostadsaktiebolaget är alldeles för mycket. Inför beredningen av lagförslaget föreslog sammanslutningarna istället en gräns på bara 10 lägenheter. Detta förslag gav de för att de ansåg att man på så vis skulle kunna stävja liknande problem som tidigare kunde förekomma i mindre bostadsaktiebolag med lekmannarevisorer, som kanske inte alltid hade tillräcklig ekonomisk kunskap för att sköta revisionsuppdrag. Den föreliggande orsaken för att sammanslutningarna helst inte alls skulle vilja se en verksamhetsgranskare i bolagen är att de anser att verksamhetsgranskarens kompetens i många fall kommer att vara för dålig i förhållande till uppdragets art. Helst hade revisionssammanslutningarna sett att gränsen för krav på revisor hade gått vid endast 6 aktielägenheter, och att också de små bolagen skulle vara tvungna att ha revisor om en av aktieägarna så kräver. (Kärkkäinen, 2010, 33).

Revisionssammanslutningarna har kraftigt protesterat emot att alls låta lekmannarevisorer ha ensamt ansvar för revisionen. De uppmärksammade också problem med regler som inte kan anses gälla för lekmannarevisorer men som är krav för att fungera som revisor. Kraven på verksamhetsgranskare enligt bostadsaktiebolagslagen som den ser ut nu till viss del ställer paradoxala krav på verksamhetsgranskaren, i och med att man för att fungera som sådan måste uppfylla vissa kriterier, men enligt revisionslagen är kriterierna annorlunda. I synnerhet kan det uppstå problem vid misslyckade revisioner då det kan bli fråga om skadeståndsansvar. Reglerna kring skadeståndsskyldighet ska vara de samma både för revisorer och för verksamhetsgranskare. Sammanslutningarna ansåg också att benämningen verksamhetsgranskare är misslyckad eftersom titeln kan ge sken av att tillhöra någon med större kompetens än vad som kan vara fallet. En revisor är i alla fall alltid en revisor och måste inneha en viss kompetens för att inneha titeln. En risk kan också finnas för sammanblandningar av begreppen vilket kan medföra onödiga bekymmer för aktieägarna. (Kärkkäinen, 2010, 34-35).

En av orsakerna till att lagförslagen inte ändrades så mycket trots revisionssammanslutningarnas förslag inför beredningen var främst att det i synnerhet på små orter skulle bli brist på yrkesrevisorer. Många nu aktiva yrkesrevisorer kommer att gå i pension inom en nära framtid, och för få nya yrkesrevisorer utbildas. För att minska belastningen på den yrkesgruppen bestämde man sig för att hålla en gräns på 30 aktielägenheter innan yrkesrevisor krävs. En annan orsak till att gränsen fick fortsätta vara

så pass hög är att beredningen ansåg att revisionskostnaderna för små bostadsaktiebolag skulle bli övermäktiga vid krav på yrkesrevisor. Reglerna kring verksamhetsgranskning ändrades endast i obetydlig mån. (Kärkkäinen, 2010, 35).

7 God revisionssed

En revisor måste i sitt arbete hålla sig till vad som går under namnet god revisionssed. Föreningen CGR ry har en stor del i upprätthållandet och utvecklandet av god revisionssed i Finland. Årligen utkommer föreningen med en bok vid namn ”Tilintarkastusalan standardit ja suositukset” och ”Tilintarkastusalan kertomukset ja lausunnot”. Till grund för böckerna har standarder och anvisningar av IFAC (International Federation of Accounts) använts. God revisionssed är alltså en samling av regler och anvisningar som revisorer ska hålla sig till för att alla ska handla på samma sätt och ge en trovärdig revision. God revisionssed är jämförbart med t.ex. god bokföringssed. (Katz & Niemi, 2009; Korkeamäki, 2008 s.11).

En stor del av god revisionssed går ut på att revisorn måste ta ett etiskt ansvar. De viktigaste delarna i det etiska ansvaret är:

- Ärlighet
- Objektivitet
- Professionalitet, både yrkesmässigt och beteendemässigt
- Noggrannhet
- Tystnadsplikt (Föreningen CGR ry, 2009).

8 Undersökning

För att få veta hur de som direkt berörs av lagändringen uppfattar den gjordes en kvalitativ undersökning bestående av ett antal intervjuer med disponenter och revisorer. Som verksamhetsgranskare valde jag att intervjua Christer Lindholm från Ekenäs bokförings- och revisionsbyrå. Lindholm har jobbat som revisor innan revisionslagen ändrades. En intervju är med Petra Grönholm som är disponent vid Raseborgs disponent- och ekonomiförvaltning. Jag har också intervjuat en yrkesrevisor, Mikael Söderlund som är utbildad CGR-revisor. Söderlund har ett eget företag som heter Redodata Ab.

8.1 Utformning av intervju

Inför undersökningen sammanställde jag frågor som grundpelare för intervjun. Frågorna ställdes sedan i den mån som behövdes, och vid behov ställde jag nya kompletterande frågor. Jag ville inte begränsa respondenternas svar till att kretsa endast kring mina bestämda frågeställningar, utan jag ville hellre ha en relativt öppen diskussion kring ämnet. Den sista intervjun, med Petra Grönholm, gjordes så att jag skickade relativt utförliga frågor per e-post, då vi fick förhinder inför den personliga intervjun. Petra Grönholm svarade också på frågorna skriftligt. En del av frågorna jag ställde var desamma för samtliga respondenter, andra var individuella. De gemensamma frågorna står som underlag för en jämförelse, medan de individuella frågorna tas med för att bekräfta eller förkasta det som framgått ur teorin.

9 Resultat

9.1 Intervju med Mikael Söderlund, CGR-revisor

Den första intervjun gjordes med Mikael Söderlund som äger företaget Redodata Ab i Raseborg. Söderlund är utbildad ekonomiexamen och började sin karriär som assistent på en revisionsbyrå år 1989. Efter det tog han GRM-examen 1992 och CGR-examen 1993. Söderlund arbetar ensam och är inte med i någon CGR-sammanslutning. Söderlund reviderar ett hundratal bolag per år och av dem är ca 10 procent bostadsaktiebolag. Närmare bestämt uppskattar Söderlund att han under 2010 reviderat ca 20 stycken bostadsaktiebolag. Han berättar också att antalet ökat sedan den nya bostadsaktiebolagslagen trätt i kraft eftersom bland andra en av ortens största disponentbyråer valt att anlita honom i alla bostadsaktiebolag som har flera än 30 aktielägenheter. Söderlund berättade också att de mindre bostadsaktiebolag som byrån disponerar har valt att anlita en före detta revisor som verksamhetsgranskare. Med uttrycket ”före detta revisor” menar jag en revisor som inte är CGR- eller GRM-revisor, men som tidigare har kunnat arbeta under yrkestiteln revisor. Alla de bostadsaktiebolag som är kunder hos Redodata Ab är dock inte stora bostadsaktiebolag på över 30 aktielägenheter. De hade alltså haft rätt att istället anlita en verksamhetsgranskare, men har valt att ändå anlita en yrkesrevisor.

Söderlund ansåg att verksamhetsgranskning är alldeles för svårt för en person utan ekonomisk utbildning, eller en sådan person som annars inte är insatt i revisionens värld. Uppdragen är ofta helt enkelt för krävande och ansvaret för stort för verksamhetsgranskaren. Ett vanligt problem som Söderlund upplever att finns med verksamhetsgranskarna är att de inte behärskar, eller ens känner till, hur vederlagskalkyler ska se ut och vilka krav och funktioner sådana bör fylla. Det är oftast vid vederlagskalkyleringen som kunskapen brister, om inte förr. Söderlund berättar att han flera gånger fått rycka in då problem uppdragats i granskning eller revision gjorda av verksamhetsgranskare eller lekmannarevisorer. Han berättade också om risken för att felaktigheter i vederlagsefterkalkyleringen kan leda till felaktigheter i disponentintyg samt eventuella ersättningskrav.

På en fråga om vad som kan anses vara för- och nackdelar med verksamhetsgranskning svarade Söderlund att en fördel är att en aktionär i ett bolag känner till vad som händer i bolaget och lättare kan bedöma ifall en faktura t.ex. härrör sig till en förverkligad renovering. Nackdelar ser han dock också flera av, isynnerhet i form av utmaningen i att som privatperson hålla sig ajour med lagstiftning och lagändringar i både revisionsbranschen och i vad som gäller för bostadsaktiebolagen. I det här sammanhanget poängterar Söderlund igen problemet med vederlagsfinansieringskalkylerna som försvårar tillvaron i synnerhet för många så kallade lekmannarevisorer.

Med hänsyn till det problem som kan uppstå för verksamhetsgranskare, både ansvars- och kunskapsmässigt, bedömer Söderlund att CGR-sammanslutningarnas förslag om 6-10 lägenheter som gräns för när verksamhetsgranskare skulle få sköta uppdraget var bra. Den nu ganska höga gränsen på 30 aktielägenheter anser Söderlund att är för hög, och han tror inte att höga kostnader ligger bakom den höga gränsen. Söderlund anser att revision inte är dyrt jämfört med t.ex. bokföring och att det kan vara väl investerade pengar. En lekmannarevision kan leda till ett felaktigt bokslut som i sin tur kan resultera i mycket högre kostnader.

Söderlunds allmänna åsikter om den nya bostadsaktielagen är att det kanske inte fanns något akut behov av en ny bostadsaktielag alls, samtidigt som det är bra med uppdateringar och moderniseringar av lagar. Han berättade också att det råder brist på yrkesrevisorer i regionen, mycket beroende på den nya lagstiftningen, främst revisionslagen men också bostadsaktiebolagslagen.

9.2 Intervju med Christer Lindholm, verksamhetsgranskare

Den andra intervjun gjordes med Christer Lindholm som har företaget Ekenäs Bokföringsbyrå Ab. Företaget erbjuder förutom bokföringstjänster också revisionstjänster. Lindholm har tidigare fungerat som revisor, men har nu fått ta ett steg tillbaka då han saknar GRM- eller CGR-examen. Han har dock fortsatt sin verksamhet under namnet verksamhetsgranskare. Lindholm utbildade sig till ekonom vid handelshögskolan vid Åbo Akademi och tog examen år 1974. 1982 utökade han sin examen till EBR-examen för att få äga sin egen revisionsbyrå. (EBR= examen i bokföring och redovisning.) EBR-examen påminner om GRM-examen men den innehåller mindre juridik.

I revisionsbranschen började Lindholm tidigt att arbeta eftersom hans mor jobbade i branschen. Redan 1974 började han fungera som revisor. Nu har tiden som yrkesrevisor tagit slut eftersom han inte längre tänker vidareutbilda sig till GRM- eller CGR-revisor. Orsaken till det är att han inom några år kommer att gå i pension. Lindholm reviderade ca 25 bostadsaktiebolag under fjolåret, men bokför också ett 30-tal andra bostadsaktiebolag. Han berättar att han har ett samarbete med en annan bokförare och revisor i trakten så att de bokför och reviderar varandras bolag. Tack vare samarbetet är kundantalet relativt konstant. Lindholm berättade också att han på grund av de nya kraven på yrkesrevisor endast har förlorat ett fåtal kunder, ca 5-6 st. Eftersom de flesta bostadsaktiebolagen i regionen är relativt små krävs det sällan en yrkesrevisor enligt lagen.

När jag frågade ifall lagförnyelsen gjort att han blivit tvungen att ändra på sina priser får jag ett negativt svar. Prisen kan hållas på samma nivå som tidigare, fastän han i nuläget är bara verksamhetsgranskare. Lindholm menar att jobbet han utför fortfarande är precis detsamma och att han heller inte tidigare har tävlat prismässigt med CGR- och GRM-revisor. Tack vare att klientelet heller inte har minskat nämnvärt är den ekonomiska inverkan av den nya lagen närmast obetydlig.

Lindholm anser att verksamhetsgranskning är för svårt för någon utan ekonomisk utbildning. Verksamhetsgranskaren borde enligt honom vara mycket mer än en intresserad aktionär fastän verksamhetsgranskningen enligt lagen borde motsvara lekmannarevision. Verksamhetsgranskning kräver ganska mycket kunskap, vilket han anser sig ha tillräckligt av för att fortfarande kunna fungera som revisor. Titeln verksamhetsgranskare har inte samma värde som revision heller då vem som helst skulle kunna vara verksamhetsgranskare, vilket kan medföra lägre trovärdighet.

Kunskaper i ekonomi och bokföring är i alla fall något Lindholm anser att borde vara ett krav för att fungera som verksamhetsgranskare. Å andra sidan anser Lindholm att man som privatperson är ganska dum om man åtar sig ett sådant uppdrag utan att veta något om hur man gör, och bara sätter namnet på ett papper utan att ens ta en närmare titt. Sådant beteende är både riskfyllt och korkat och kan ha negativa följder för alla parter. I fall risk för sådant finns gör bostadsaktiebolaget alltid klokast i att anlita en kunnig person för uppdraget. En yrkesrevisor är naturligtvis säkrare med tanke på att sannolikheten för att eventuella fel och brister upptäcks är större. Att någon bara sätter namnet på ett papper kan visserligen gå klart länge det också, men det förutsätter att allting verkligen är i sin ordning i bolaget, vilket det oftast är, men misstag kan hända både avsiktligt och oavsiktligt.

På frågan om vilka som kan vara de största utmaningarna för en okunnig verksamhetsgranskare svarade Lindholm att man måste kunna göra vederlagsfinansieringskalkyler och liknande, eller åtminstone förstå att gå och fråga en bokförare ifall de stämmer. Att följa upp byggnader och andra tekniska saker kan också vara en utmaning för många verksamhetsgranskare. Branschen har ändrat massor under de senaste 30 åren och det är bra att hålla det i minne för alla de ivriga aktionärer som finns, säger Lindholm. Man ska inte tro att allt är som förut, då kan det bli mycket tokigt.

Något han anser att är väldigt underligt är att verksamhetsgranskaren egentligen borde kunna till och med mera än en yrkesrevisor då verksamhetsgranskaren enligt lagen också borde ha teknisk insyn i det som händer och sker i bolaget. Klokast, enligt Lindholm, vore att ha två olika verksamhetsgranskare, en som sköter den ekonomiska biten och en den tekniska. Det blir också lite motsägelsefullt att en revisor måste vara en objektiv person utan egen vinning i uppdragen, medan en som bor i fastigheten ska få granska dess bokslut. Det beror på att bostadsaktiebolag inte ska anses vinstsyfte och därmed borde en aktieägare inte kunna dra fördel av att fungera som verksamhetsgranskare.

Lindholm anser absolut att det är en fördel med att vara aktionär då man fungerar som verksamhetsgranskare eftersom man vet vad som är aktuellt i bolaget. En risk med dessa ”ivriga aktionärer”, som Lindholm kallar de lekmannarevisorer som fungerar som verksamhetsgranskare, är att de ofta blir något av en polis i huset vilket inte alls är meningen. Verksamhetsgranskarens uppgift är inte att lägga sig i beslutsfattande eller att försöka bestämma över styrelsen. Verksamhetsgranskaren kan naturligtvis ge råd till styrelsen på begäran av den, men annars ska han/hon endast granska det som hör till uppgiften.

Vad gäller ansvaret som en verksamhetsgranskare har menar Lindholm att det är litet luddigt. Det har trots utbildningar och kurser förblivit oklart vilket ansvar och vilka uppgifter som egentligen tillhör revisorn. T.ex. verksamhetsgranskningsberättelsen skulle enligt lagen kunna se ut lite hur som helst och han tror inte att det finns klara direktiv för vad som borde finnas med. Lindholm berättar att han personligen har valt att fortsätta använda sig av samma modell som han använde som revisor. Skadeståndsskyldighet är något som Lindholm upplever att har blivit mera aktuellt i nya lagstiftningar kring ämnet. Vad gäller ansvaret som både revisor och verksamhetsgranskare berättade Lindholm att det

ändå är en väldigt liten risk för att man ska bli dömd till skadeståndsskyldighet på grund av misstag i revision/verksamhetsgranskning. En orsak till det kan vara att reglerna för revision har skärpts under senare år, vilket är en bra sak.

Lindholm anser att verksamhetsgranskning trots allt är en väldigt bra idé. Det är av stor vikt för bolagen att det finns någon utomstående som kollar igenom att allt har gått rätt till. Han menar också att personer i hans ställning, som tidigare har jobbat som revisorer, är bra lämpade för sådana uppdrag. Om man med verksamhetsgranskare avsåg personer med ekonomiskt kunnande så skulle gränsen för när yrkesrevisor krävs aktielägenhetsmässigt kunna vara mycket högre. Lindholm skulle vara villig att dra en sådan gräns vid ca 50 aktielägenheter. Han betonar dock att det gäller just sådana verksamhetsgranskare som vet vad de sysslar med. Egentligen, ansåg han, kunde man dela upp revisionen i bostadsaktiebolagen i flera grupper, sådana som skulle kräva yrkesrevisor, sådana som kunde ha verksamhetsgranskare, samt riktigt små där det skulle räcka med lekmannarevisor.

Att lekmannarevisorerna inte borde sköta revisionen i större bostadsaktiebolag, motiverar Lindholm med att de har hand om stora pengar och det är en risk att göra ett så pass värdefullt uppdrag. Att lekmannarevision skulle innebära en kostnadspost mindre i bolaget, håller han visserligen med om, men anser att det helt klart är fel ställe att spara pengar. Tvärtom kan det sluta med betydligt större förluster för bolaget. Lindholm berättar att ett mindre bostadsaktiebolags revision/verksamhetsgranskning inte borde bli mer än ett par hundralappar enligt prissättningarna i regionen.

På frågan om ifall han ansåg att det fanns behov av en ny bostadsaktiebolagslag svarade Lindholm ja. Den nya lagen gjorde att lekmannarevisorerna kom bort åtminstone från de större bolagen. Att ansvaret poängterats, kanske till och med för mycket, kan också avskräcka en del. Lindholm är inte nöjd med den gränsdragning som gjorts för när yrkesrevisor måste anlitas, men han tror att det kommer att ändra ännu. Han tror också att dessa "ivriga aktionärer" helt kommer att komma bort enligt lag med tiden. Det är alldeles för vanligt att de inte ens ser på pappren och bara utgår ifrån att allt är i sin ordning. Lindholm betonar att han inte är en vän av att inte alls ha någon form av revision. All utomstående granskning är av godo, men det är bättre att göra det ordentligt då man gör det.

9.3 Intervju med Petra Grönholm, Disponent

Petra Grönholm jobbar som disponent vid Raseborgs disponent- och bokföringscentral där hon är chef för disponenterna. Hon har jobbat som disponent i över tio år, och som grund har hon sin AIT-examen. AIT är en förkortning av Ammatti-isännöitsijän tutkinto, eller på svenska yrkesexamen för disponent. För att kunna avlägga AIT-examen måste man först som huvudsyssla ha jobbat som disponent eller vid motsvarande uppgifter i minst fem år.

Grönholm är disponent för 33 bostadsaktiebolag, varav nio stycken är stora (över 30 aktielägenheter) och resten, 24 stycken, små (färre än 30 aktielägenheter). Hon berättade att samtliga mindre bostadsaktiebolag har valt att anlita en verksamhetsgranskare istället för en yrkesrevisor. Som disponent skulle Grönholm rekommendera att de mindre bolagen anlitar en erfaren person som verksamhetsgranskare. Hennes åsikt är att en person utan ekonomisk utbildning skulle ha svårt att klara av att utföra revisionen rätt, och tycker att man åtminstone måste ha litet erfarenhet av ekonomi innan man antar ett sådant uppdrag. Hon anser också att ansvaret för en verksamhetsgranskare inte är för stort så länge han/hon har erfarenhet av branschen. Ifall det är fråga om en helt oerfaren verksamhetsgranskare så är ansvaret för stort.

Angående vad som skulle vara en lämplig gräns för när yrkesrevision skulle vara ett krav, ansåg Grönholm att den snarare kunde vara högre än lägre, eftersom bokföringen inte skiljer sig så mycket mellan ett bolag på 25 aktielägenheter och ett på 30 aktielägenheter. Kostnaden är inte något som hon anser att borde inverka på valet av revisor eller verksamhetsgranskare. Hon ansåg också att det inte fanns något direkt behov av en ny bostadsaktiebolagslag och berättar att hon inte fått några direkta reaktioner på den nya bostadsaktiebolagslagen av styrelser och aktieägare i de bostadsaktiebolag som hon disponerar.

Den nya bostadsaktiebolagslagen har enligt Grönholm inte medfört så mycket extra jobb för disponenterna. Hon berättar dock att priserna höjts under den senaste tiden, som en följd av det ansvar och större arbetsmängd som den nya bostadsaktiebolagslagen har medfört.

9.4 Analys och jämförelse

Efter att ha gjort intervjuerna ser jag många svar med anknytning till vad jag tagit upp i teorin. Det var mycket intressant att få höra olika synpunkter av personer som med olika förutsättningar jobbar med bostadsaktiebolag och revision och verksamhetsgranskning i dem. Alla tre intervjuade arbetar med ungefär samma antal bostadsaktiebolag och i samma region.

Teorin om att revisorerna har fått mera jobb på grund av den nya lagen bekräftas av att Söderlunds kundantal ökar medan Lindholms har minskat, om än inte mycket. För disponenterna har dock både arbetsmängd och priser ökat. Det som alla intervjuade är överens om är att verksamhetsgranskning är för avancerat för någon som inte har ekonomisk kunskap eller tidigare erfarenhet av revision eller åtminstone bokföring eller annan ekonomiförvaltning. De är alla överens om att professionell verksamhetsgranskning är att föredra och att revisionen inte är något som bör slopas ens i små bostadsaktiebolag. Grönholm och Lindholm sade att ansvaret är för stort för en verksamhetsgranskare om han/hon inte är s.k. professionell, medan Söderlunds åsikt var att ansvaret är för stort. Lindholm poängterade att paragraferna i bostadsaktiebolagslagen kring verksamhetsgranskarens ansvar är synnerligen luddiga, vilket har gjort också honom osäker. Att Lindholm som professionell verksamhetsgranskare själv anser att ansvaret är svårt att greppa styrker min teori om att verksamhetsgranskning fortfarande är ett ganska ovanligt begrepp bland bostadsaktiebolagen.

Av intervjuerna att bedöma verkar det inte vara vanligt, i alla fall i den här regionen, att anlita en yrkesrevisor i de fall då det räcker med verksamhetsgranskare. Förtroende för verksamhetsgranskarna verkar vara ganska stort, i synnerhet för sådana verksamhetsgranskare som Lindholm, som har en gedigen bakgrund i branschen. Förtroendet för lekmän är däremot mycket lägre.

Verksamhetsgranskning har både för- och nackdelar enligt de intervjuade. Både Lindholm och Söderlund ansåg att en aktionär har bra insyn i vad som händer i bostadsaktiebolaget och därför har lättare att kolla kostnadsföring. De var dock också överens om att verksamhetsgranskning kan bli ett problem om den inte sköts på rätt sätt, och av okunniga personer som tar en genväg. I sådana fall kan man i princip anse att revisionen helt uteblir, och vederlagsfinansieringskalkyleringen är enligt dem båda något som brukar skapa problem.

En av de frågor som kom att ge det intressantaste resultatet var den om var gränsen borde dras för när yrkesrevision är lagstadgad. CGR-revisorn Söderlund höll till stora delar med om de åsikter som finns inom CGR-sammanslutningarna, trots att han inte själv är med i någon sammanslutning. Hans åsikt är att gränsen på 30 lägenheter är alldeles för hög och håller samma linje som CGR-sammanslutningarna, d.v.s. att 5-6 aktielägenheter kunde vara lämplig. I sådana fall tänker han dock mest på så kallad lekmanrevision. Verksamhetsgranskaren däremot tycker att förtroendet för dem är för lågt och att bostadsaktiebolag kunde ha upp till 50 aktielägenheter med verksamhetsgranskare. Hans förslag är ändå att det då skulle vara krav på ekonomisk utbildning och/eller erfarenhet för att få fungera som verksamhetsgranskare. Disponenten höll sig ganska neutral i frågan men ansåg ändå att det inte är så stora skillnader i ett bostadsaktiebolags bokföring om det är 20 eller 30 aktielägenheter.

Ingen av de tillfrågade tyckte att det fanns något akut behov av en ny bostadsaktielag, men ingen ser heller något fel i det. Uppdateringar behövs i det mesta och det är enligt dem bra att modernisera och förtydliga.

En av mina hypoteser omkullkastades helt av samtliga intervjuade, och det var den om kostnadsposten. Jag trodde att kostnaden skulle vara något som skulle driva många bostadsaktiebolag till att välja så billig revision som möjligt. De intervjuades uppfattning var ändå att det är fel ställe att spara på, vilket de flesta bostadsaktiebolag också verkar anse, med tanke på att de allra flesta inte har bestämt sig för lekmanrevision. Prisnivån på revision och verksamhetsgranskning verkar också ha hållits stabil i regionen. Inte heller verkar det finnas någon stor svårighet i att hitta någon som är lämplig som verksamhetsgranskare. Däremot bekräftade Söderlund att det börjar råda brist på yrkesrevisorer, eventuellt som följd av lagförändringen, men också av naturliga orsaker som pensioner och äldre åldersgrupper i branschen.

Min hypotes om att f.d. revisorer inte skulle gilla den nya lagen på grund av kundbortfall bekräftades heller inte av Lindholm. Bortfallet verkar inte ha varit så stort, men det kan bero på att det inte finns så många bostadsaktiebolag i regionen som har fler än 30 aktielägenheter. Det betyder alltså att de flesta bostadsaktiebolag också i fortsättningen kan anlita sina gamla revisorer, om än under en annan benämning. Verksamhetsgranskning kommer inte att bli billigare än revision förut hos en yrkesrevisor som inte avlagt CGR- eller GRM-examen, som jag trodde. I alla fall Lindholm behåller sin prissättning som alltid varit lägre än priserna hos en GRM- eller CGR-revisor.

10 Slutdiskussion

Syftet med mitt arbete var att undersöka verksamhetsgranskning och revision i bostadsaktiebolag och utreda vad den nya bostadsaktiebolagslagen säger om detta. Jag hade också för avsikt att utreda åsikter kring ämnet bland olika yrkesgrupper i branschen. Syftet var också att göra en kvalitativ undersökning bestående av tre intervjuer.

Utgående från syftet tog jag fram tre huvudsakliga forskningsfrågor:

- Hur bostadsaktiebolag har valt att organisera sin revision/verksamhetsgranskning, samt både ekonomiska och övriga orsaker till val av revisor/verksamhetsgranskare.
- Hurudana disponenter, yrkesrevisorers samt verksamhetsgranskares åsikter om de nya lagarna kring revision och verksamhetsgranskning är.
- Ifall utbudet på revisorer i regionen är tillräckligt stort, eller om det är svårt att hitta personer som är lämpliga som ekonomiska verksamhetsgranskare.

Baserat på forskningsfrågorna gjorde jag så kallade grundfrågor till intervjuerna. Jag hade med andra ord inga självklara intervjufrågor utan ställde frågor så att intervjuerna mera var som dialoger, medan jag ändå ställde lämpliga frågor för att få fram svar till mina forskningsfrågor.

Avslutningsvis kan jag konstatera att den nya bostadsaktiebolagslagen är ett dagsaktuellt ämne. Eftersom den nya bostadsaktiebolagslagen är så ny finns det ännu ganska lite litteratur i ämnet, särskilt vad gäller praktisk tillämpning. De böcker som finns härrör sig till den gamla lagen och är därför föråldrade idag. Däremot har jag på internet hittat flera givande källor samt intressanta tidningsartiklar i branschtidningar.

Många bostadsaktiebolag står nu i april inför frågan om hurudan revisionen ska bli, eftersom en övergångsperiod ännu ifjol tillät att pågående räkenskapsperiod skulle få lyda under den gamla bostadsaktiebolagslagen. Verksamhetsgranskning är ett nytt begrepp för många och jag hoppas att jag i mitt arbete har kunnat klargöra begreppet och när verksamhetsgranskning eller revision ska tillämpas.

Jag har blivit överraskad över hur omfattande kraven kring verksamhetsgranskning är jämfört med den gamla lekmanrevisionen, vilken det inte ställdes så mycket krav på. Om någon i dagsläget hade frågat mig om jag kunde ställa upp som verksamhetsgranskare så skulle jag definitivt tacka nej trots min utbildning och erfarenhet, om än ringa, av ekonomiförvaltning.

Det har varit ett intressant ämne att undersöka också så till vida att intervjuerna i mångt och mycket bekräftade det jag redan kommit fram till i teorin, även om många av mina hypoteser helt förkastades. Jag anser att min undersökning ger en ganska bra bild av hur åsikterna kring revision och verksamhetsgranskning går i bostadsaktiebolagen även om undersökningen inte var så omfattande med tanke på antalet intervjuer. De olika yrkesgrupperna bjöd ändå på både likheter och olikheter i sina intervjuer vilket var väldigt intressant.

Jag hade gärna gått in på vilka skillnaderna mellan den nya och den gamla lagen är mera specifikt, vilket jag också kan ge som förslag till fortsättning på den här undersökningen. Det blir intressant att se hur den nya bostadsaktielagen utvecklas och ifall förändringar görs och i så fall hurdana förändringar det blir. Mitt personliga antagande är att verksamhetsgranskare utan ekonomisk utbildning inte kommer att vara tillåtna i lagen särskilt länge till, eftersom det trots allt kan medföra olägenheter för bostadsaktiebolagen i längden, i synnerhet med tanke på de skärpa kraven kring framtidsplanering, kalkylering och uppföljning.

Källförteckning

Bokföringsnämnden. (2010). *Bokföringsnämndens allmänna anvisning om bokföring och bokslut i fråga om bostadsaktiebolag och andra ömsesidiga fastighetsbolag.*

Centralhandelskammaren. (2010). *Ofta förekommande frågor om revision.*

http://www.keskuskauppakamari.fi/site_swe/Service/Experttjanster/Revision/FAQ-om-revision (hämtat: 11.11.2010)

Cowan, A. (1989). *Deloitte, Touche Merger done.* The New York Times.
<http://query.nytimes.com/gst/fullpage.html?res=950DE7DD103BF936A35751C1A96F948260> (hämtat: 3.12.2010)

Finlands författningssamling.

Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599

Lag om revisorer inom den offentliga förvaltningen och ekonomin 1.4.1999/467

Revisionslag 13.4.2007/459

Revisionslag 1999:1079 (Upphävd)

Föreningen CGR ry. (2009). *Tilintarkastusalan standardit ja suositukset 2009.* KHT Media Oy.

Gibney, A. (2005). *Enron: The Smartest Guys in the Room* (Film). Magnolia Pictures.

Justitieministeriet. (2010). *Ny lag om bostadsaktiebolag.*
<http://www.om.fi/sv/Etusivu/Valmisteilla/Lakihankkeet/Yhtiooikeus/Uusiasuntoosakeyhtiolaki> (hämtat: 18.2.2011).

Katz, J & Niemi, L. (2009) TILA, hyvän tilintarkastustavan tulkitsijana. *Tilintarkastus – Revision*, 3, 46-49.

Korkeamäki A-M. (2008). *Tilintarkastuksen perusteet.* Helsinki: WSOY oppimateriaalit oy.

Kärkkäinen, P. (2010). Kuuluiko tilintarkastajien ääni asunto-osakeyhtiölakia uudistaessa? *Tilintarkastus*, 1, 34-36.

PwC. (2010). *Historik*.

<http://www.pwc.com/se/sv/om-oss/historik.jhtml> (hämtat: 3.12.2010)

Remes, M. (2010). Uusi asunto-osakeyhtiölaki korostaa ammattimaista otetta isännöinnissä. *Tilintarkastus*, 1, 30-33.

Riksdagen. (1993). *Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till revisionslag och till lagstiftning som har samband med den*.

http://217.71.145.20/TRIPviewer/temp/TUNNISTE_RP_295_1993_MOTIVERING_I_II_ru.html (hämtat: 11.11.2010)

Thomas, W. (2002). *The Rise and Fall of Enron*. Journal of Accountancy.

<http://www.journalofaccountancy.com/Issues/2002/Apr/TheRiseAndFallOfEnron.htm> (hämtat: 3.12.2010)

Tomperi, S. (2009). *Tilintarkastus- Normeista käytäntöön*. Helsingfors: Edita.